

Очередной обучающий семинар, проведенный ГУ «Центр реформы в ЖКХ» для представителей жилищных объединений граждан и территориальных органов власти, посвящался двум вопросам - новому порядку предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, а также организации учетной политики в ТСЖ, ЖК и ЖСК. Руководитель ГУ «Центр реформы в ЖКХ» Ирина Шрамко, открывая семинар, подчеркнула, что обе темы являются весьма важными, поскольку речь идет о реализации новых законодательных актов и нормативных документов.

## ОДИН ПОРЯДОК НА ВСЕХ

Начальник сводно-аналитического отдела Городского центра жилищных субсидий (ГЦЖС) Людмила Маянская вначале напомнила о прежнем порядке предоставления субсидий, который действовал на основании постановления столичного правительства с 2002 года. Гражданам, имевшим право на субсидию, открывались персонализированные социальные счета (ПСС) в Банке Москвы. С этих счетов средства направлялись непосредственно организациям, предоставлявшим ресурсы и услуги. Причем сумма субсидии вычиталась из платежей, которые люди вносили за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ). Что же изменилось?

С принятием постановления Правительства РФ № 761 от 14 декабря 2005 года, - отметила Людмила Маянская, - все субъекты Федерации обязаны руководствоваться только этим документом. Второй важный документ - постановление правительства Москвы № 710 от 19 сентября 2006 года, которое определяет некоторые столичные особенности предоставления субсидий. Кроме того, 1 ноября 2006 года был принят закон города Москвы № 54 «О стандартах города Москвы, применяемых при определении прав граждан на предоставление субсидий».

## ЧТО ПОЗВОЛЕНО МОСКВЕ

В настоящее время субъектам РФ разрешается самостоятельно утверждать только стандарты предоставления субсидий.

# УЧЕТ - ДЕЛО ТОНКОЕ

Первый из них - стандарт нормативной площади жилого помещения, который существовал и раньше. Его параметры таковы: на одного человека - 33 квадратных метра, на семью из двух человек - 42, на семью из трех и более человек - 18 квадратных метров, умноженные на количество членов семьи.

Второй - это стандарт стоимости ЖКУ. - Раньше мы рассчитывали стоимость ЖКУ, - пояснила Людмила Маянская, - исходя из количественного состава семьи и социальной нормы площади жилья. Теперь стандарт стоимости ЖКУ рассчитывается исходя из стандарта нормативной площади. То есть фактически производится тот же расчет. Известно, сколько надо платить за квартиру, в которой проживает семья из одного, двух или трех и более человек. Но теперь возникает еще и стандарт стоимости ЖКУ. На одного человека он составляет 1032 руб. в месяц. То есть это расчет стоимости оплаты ЖКУ для одиноко проживающего гражданина исходя из 33 квадратных метров жилой площа-

ди. Аналогично рассчитывается стандарт стоимости ЖКУ для одного человека в семье из двух человек. Начисление делается на 42 квадратных метра площади и делится на два. В результате получается стоимость ЖКУ на одного человека в семье из двух человек - 830 руб. 80 коп. в месяц. Аналогичный расчет производится для семьи из трех и более человек. Здесь получается стандарт стоимости ЖКУ в размере 783 руб. 10 коп. в месяц на человека.

Третий стандарт определяет максимально допустимую долю расходов граждан на оплату жилого помещения и ЖКУ в совокупном доходе семьи.

- То есть, - сказала Людмила Маянская, - рассматривая вопрос о праве на субсидию, мы должны выяснить, какой процент семейного бюджета идет на оплату ЖКУ.

В соответствии с федеральным постановлением эта доля может быть равна 22 процентам. А Москва определила этот стандарт в 10 процентов. Таким образом, проживающая в столице семья имеет право получать субсидию, если доля ее расходов на ЖКУ превышает 10 процентов совокупного дохода.

Однако надо иметь в виду, что учитывается еще и душевой доход, приходящийся на каждого члена семьи. Так вот, если он составляет 800 и менее рублей в месяц, такая семья освобождается от оплаты ЖКУ в пределах нормативной площади жилого помещения и нормативного потребления коммунальных услуг. В интервале душевого дохода от 800 до 2000 рублей граждане имеют право оплачивать ЖКУ в размере всего трех процентов от своего дохода, остальное доплачивает город.

Если душевой доход находится в промежутке от 2000 до 2500 рублей, семья платит за ЖКУ всего 6 процентов от своего совокупного дохода. При душевом доходе

свыше 2500 рублей доля оплаты ЖКУ составляет 10 процентов. Названные выше стандарты действуют в Москве с 1 января 2007 года.

Кроме того, с 1 января текущего года при расчете субсидий используется также показатель прожиточного минимума. Если душевой доход ниже прожиточного минимума, применяется поправочный коэффициент, увеличивающий размер субсидии.

## ЖИВЫЕ ДЕНЬГИ: ЧЕРЕЗ БАНК ИЛИ ПО ПОЧТЕ

По данным на 1 марта текущего года, жилищные субсидии в столице предоставлялись 508 тысячам семей. Основная категория получателей, примерно 72 процента, - это семьи пенсионеров. Средний размер субсидии составляет более 800 рублей. В 2007 году город запланировал направить на субсидии 7 млрд. 125 млн. рублей.

По новым правилам, действующим с 1 января 2007 года, субсидия перечисляется на счета граждан, при этом в платежных документах за ЖКУ ее размер уже не вычитается из тех или иных статей, он лишь указывается справочно, для сведения гражданина.

Отныне субсидия может перечисляться по выбору гражданина и на ПСС в Банке Москвы, и на социальную карту москвича, а также на счет в любом банке. Определенной категории граждан субсидия может доставляться на дом. Это касается тех, кто достиг 80-летнего возраста или является инвалидом первой группы.

- Кроме того, - сообщила Людмила Маянская, - достигнута договоренность с почтовыми отделениями о том, чтобы субсидия доставлялась этим гражданам одновременно с пенсиями.

## НА КАКОЙ СРОК?

Еще одно изменение связано со сроком, на который назначается субсидия. Если раньше она назначалась на год, то теперь - только на шесть месяцев. Тем гражданам, которые оформили ее в прошлом году, нет необходимости обращаться за переоформлением субсидии до конца срока



ТСЖ «Аркада-хаус» создано в доме 4 по улице Островитянова (9-й микрорайон Теплого Стана) в 2004 году. Этот красивый необычный дом, состоящий из трех «отсеков» - 15, 17 и 22-этажного, был сдан строителями с массой недоделок. Устранить их удалось не сразу. Дело в том, что домом занималась государственная управляющая организация «Мосжилкомп-

лекс». Что-то типа элитного ДЕЗа, который подчиняется не району, а напрямую Департаменту инвестиционных программ строительства правительства Москвы. И эта компания не спешила исправлять огрехи строителей. Рассказывает председатель ТСЖ «Аркада-хаус» Константин Крохин:

- Мосжилкомплекс дом эксплуатировал плохо. Уборку делали редко

и некачественно, надзора за ремонтами, которые устраивали жители у себя в квартирах, не было. Подвалы использовались как гостиные - там жили люди, стояли холодильники, плиты, кровати... Договор между жильцами и управляющей компанией заключался в добровольно-принудительном порядке: если кто-то не хотел его подписывать, ему могли просто не дать ключ от подъезда. На все наши вопросы ответ был один: «Не ваше дело». Смету никто, естественно, нам не показывал... Наконец терпению жителей пришел конец. К тому времени все уже получили свидетельства о собственности и могли создавать ТСЖ.

Между тем управляющая компания создала дочернее предприятие под названием «Горжилкомплекс плюс» и решила передать дом ему. Но смену управляющей компании можно провести только путем общего собрания. И оно состоялось. Поскольку Константин Крохин по профессии юрист, инициативная группа попросила его прийти на собрание и разобраться в происходящем.

- Первым делом, - говорит Константин Викторович, - я ознакомился с протоколом счетной комиссии. В нем значилось, что кворум на собрании есть, хотя на деле было не так. Жители высказали представителям управляющей компании свои претензии, те обещали все уладить - только, мол, проголосуйте за передачу дома «Горжилкомплексу». Собрание превращалось в базар, и мы решили встретиться вновь через месяц, а пока изучить смету и прочие документы. Через месяц, в течение которого шла активная, но безрезультатная обработка инициативной группы, состоялось новое

собрание. В ноябре 2004 года жители большинством голосов выбрали ТСЖ.

Но Мосжилкомплекс не сдавался. Началась настоящая война. Управляющая компания выставила во дворе чоповцев, которые не пропускали машины тех жильцов, что не подписали с ней договор. Строптивым не давали ключи от подъездов. Кто-то со скандалом прорывался, а кто-то и подписывал требуемый документ. Когда ЧОПу надоели ежедневная ругань и проклятия жильцов, управляющая компания заменила его вневедомственной охраной. Константину Крохину, которого к тому времени избрали председателем ТСЖ, пришлось нелегко:

- На меня писали заявления в милицию, обвиняя во всех грехах, велась настоящая травля - в подъезд мне приходилось заходить со свидетелями! На ТСЖ завели два административных дела, которые товарищество выиграло в суде. Пугали тем, что председатель ТСЖ в соседнем доме был условно осужден и меня ждет то же самое, если не угомонюсь. Весь подъезд был увешан объявлениями о том, будто бы я сидел в тюрьме, а ныне нахожусь в розыске, что я - сумасшедший, который издевается над дворниками и нападает на милицию. Жильцы срывали эти бумажки - так объявления стали вешать на застекленные стены, приставив рядом охранника! Попытались воздействовать и по-другому: когда люди обращались в управляющую компанию за помощью, например, в случае протечки крана, их предупреждали, что со следующего месяца за коммунальные услуги придется платить 900 долларов - так, мол, решил ТСЖ. Хотя, конечно, ничего подобного не

было. В нашем доме проводил проверки ГУП «Центр содействия созданию ТСЖ и паспортизации жилого фонда» и вынес вердикт, что все законно.

В марте 2005 года на очередном собрании членов ТСЖ было решено перечислять все коммунальные платежи на расчетный счет товарищества, а также заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями. Тем жильцам, кто не вступил в ТСЖ и раздумывал, кому все-таки довериться, правление посоветовало не платить вообще до тех пор, пока ситуация не прояснится. И люди с удовольствием воспользовались этим предложением.

Конечно, тут же в ТСЖ наведальсь сотрудники ОБЭПа и РУБОПа, но им представили расчетный счет и все прочие документы - все оказалось в полном порядке.

И вот в один прекрасный день, а именно 1 июля 2005 года, жильцы обнаружили, что управляющая компания, более полугодом борющаяся за их дом, исчезла. Ее помещение на первом этаже пустовало, телефоны не отвечали. В ТСЖ к такому повороту событий в принципе были готовы: нашли 10 специалистов, с которыми заключили краткосрочный контракт. Эти специалисты (среди них были инженер, сантехник, бухгалтер) подготовили дом к приемке. ТСЖ решило взять управление домом на себя, а не доверять посторонним компаниям. Сегодня в штате товарищества восемь членов правления и еще столько же работников, в том числе паспортистка, диспетчер, бухгалтеры и т.д.

Постепенно жизнь дома входила в норму. Сейчас его жителям часто задают вопрос: «Наверное, огромные деньги платите в своем ТСЖ?»